

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 3日

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

裁判所書記官 眞 角 沙 知

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 4月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所龍ヶ崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月14日 午後 1時00分 場 所 水戸地方裁判所龍ヶ崎支部
特別売却 実施期間	令和 8年 4月17日 午前 9時00分から 令和 8年 4月20日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書, 現況調査報告書, 評価書の各写しを令和 8年 3月 3日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 守谷市松ヶ丘三丁目
地 番 10番23
地 目 宅地
地 積 108.02平方メートル
- 2 所 在 守谷市松ヶ丘三丁目 10番地23
家屋 番号 10番23
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建
床 面 積 1階 42.53平方メートル
2階 41.17平方メートル
地下1階 27.89平方メートル



物件明細書

令和 8年 1月20日

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

裁判所書記官 眞 角 沙 知

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書、評価書及び「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧場では別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 守谷市松ヶ丘三丁目 |
| | 地 番 | 10番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守谷市松ヶ丘三丁目 10番地23 |
| | 家屋 番号 | 10番23 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.53平方メートル
2階 41.17平方メートル
地下1階 27.89平方メートル |



令和7年(又)第28号
令和7年11月14日受理
令和8年1月7日提出
(評価人 鈴木信也)

現況調査報告書

水戸地方裁判所 龍ヶ崎支部
執行官 加藤 宏 紀

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 守谷市松ヶ丘三丁目
地 番 10番23
地 目 宅地
地 積 108.02平方メートル
- 2 所 在 守谷市松ヶ丘三丁目10番地23
家屋番号 10番23
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建
床 面 積
1階 42.53平方メートル
2階 41.17平方メートル
地下1階 27.89平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件 1
現況地目	■宅地(物件1) □雑種地(物件) □ (物件)
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者() ■上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	カーポートがある。
建物	物件 2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 ■上記の者が本建物を 居宅(空き家) として管理している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	地下室(半地下)がある。 現況調査時において家具類が残置されていた。
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 本件不動産は私が使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 現況調査時において本件建物は居住中ではなかったが家具類が残置されていた。
- 3 1階の洗面所のドアが洗面台に当たって完全には開かず、またドア枠に当たって完全には閉まらなかった。
- 4 本件建物には半地下があるが、湿気が多いようであり、天井などにカビが生えて黒くなっていた。
- 5 以上から本物件の占有状況については、登記事項証明書の記載及び債務者の陳述、その他現場の状況等を総合して2枚目記載のとおりであると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月14日(金)	当 庁	■守谷市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和7年11月25日(火) 14:55-15:00	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年12月1日(月)	当 庁	■債務者に照会書送付
令和7年12月18日(木) 12:30-12:45	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図

事件番号

令和7年(又)28号

19-2

19-19

18-2

33



10-11

10-13

10-20

幅員約6m市道(4398号線)
舗装あり・建基法42条1項道路

10-22

11-8

物件1

物件2

10-23

カーポート

10-9

1

10-24

31

公衆用道路721㎡
守谷市所有

10-15

10-18

10-16

(6枚目)

縮尺約 1/200

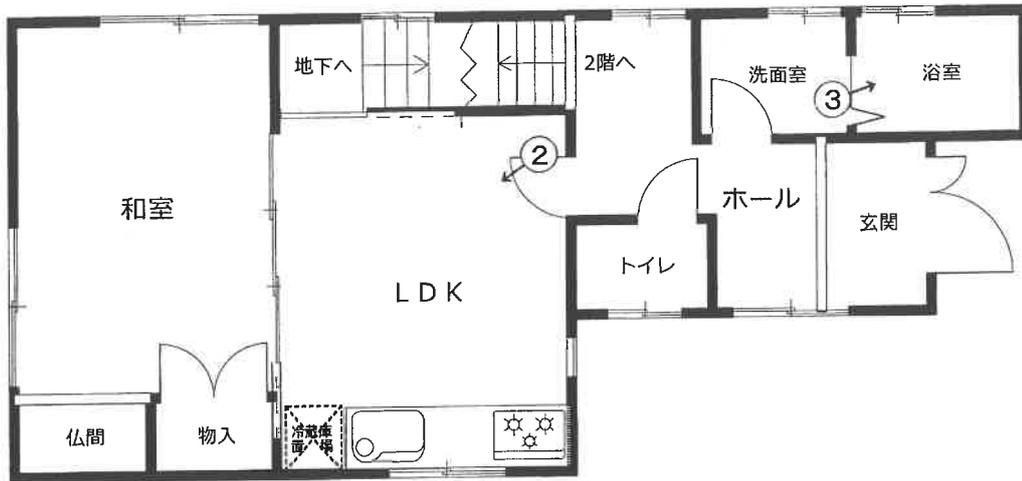
←○ 写真撮影位置・方向

建物間取図

物件番号	2
種類	居宅

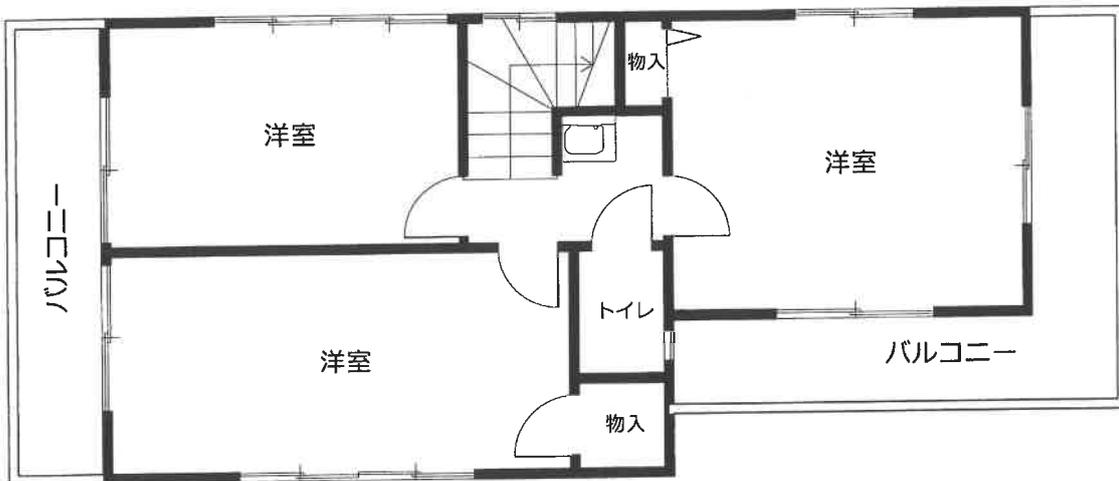
1 階平面図

床面積：42.53 m²（登記に同じ）



2 階平面図

床面積：41.17 m²（登記に同じ）



地下1階平面図

床面積：27.89 m²（登記に同じ）



(7 枚目)

縮尺約1 / 80

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



令和 7年 (又) 第 28号
令和 7年11月14日 受 命
令和 7年12月18日 現地調査
令和 7年12月18日 評 価
令和 7年12月19日 提 出

水戸地方裁判所 龍ヶ崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
鈴木 信也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 8 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4, 4 7 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 4, 3 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	つくばエクスプレス線「守谷」駅の南西方・道路距離約1.6km 「けやき台六丁目」停留所の北西方・約250m（徒歩約3分） （別添「物件位置図」参照）	
付近の状況	一戸建一般住宅が連坦する大規模の分譲住宅団地地域。 各画地は幅員6～12m程度の街路によって整然と区画されている。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 埋蔵文化財包蔵地指定 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% なし なし
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・形状、間口・奥行等は別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 ・規模（地積）は登記面積にほぼ一致する。 	
接面道路の状況	幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路） ※系統と連続性は普通程度。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2居宅を所有して敷地の用途に使用している。 ※物件2居宅の法定地上権の成立を考慮して評価する。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり （注）供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特記事項	公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染・地下埋設物の存在等については特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成 8年 5月27日新築 経過年数 約29年 経済的残存耐用年数 約1年
仕 様	構造 第3目的物件欄記載のとおり 屋根 スレート葺 外壁 タイル張 内壁 ビニールクロス貼・左官塗壁 天井 ビニールクロス貼・化粧合板敷目貼 床 フローリング・畳 設備 給排水衛生工事・電気工事・ガス配管工事 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種附帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明である。 その他 特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	別添「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	地下1階は湿気によるカビ跡がみられる等やや劣る。
建物の利用状況	建物所有者が居宅（空き家）として管理している。
特記事項	①建築確認の記録は次のとおり 建築確認番号・確認年月日 ：南特第904号・平成7年8月28日 検査済証番号・交付年月日 ：第772号・平成8年5月27日 ②対策を要する飛散性（露出吹付け）アスベストは目視する限りにおいて使用されている形跡は見受けられない。ただし、詳細については、専門調査機関等による調査を行わないと確定できない。 ③1階洗面室のドアが、洗面台に干渉して全開にならない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	125,700	0.95	108.02	0.90	11,610,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 守谷-11

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $112,000\text{円}/\text{㎡} \times 110.9/100 \times 100/104.0 \times 100/95.0 = 125,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率10.90%を補正

◇標準化補正：方位+4

◇地域格差：街路条件▲5.0

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	300,000	111.59	0.03	1,000,000

ア 再調達原価：300,000円/㎡

イ 現況延床面積：111.59㎡

ウ 現 価 率

経過年数29年，経済的全耐用年数30年，経済的残存耐用年数1年，

観察減価及び中古建物の市場性減価30%，残価率1%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率1% + (1-1%) × (経済的残存耐用年数1年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1-観察減価30%) ≒ 0.03

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イウ
1	11,610,000	0.45	法定地上権	5,220,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	11,610,000	-5,220,000	/	1.00	0.70	4,470,000
2	1,000,000	+5,220,000	/	1.00	0.70	4,350,000
一括価格(合計)						8,820,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 守谷-11

所 在：守谷市松ヶ丘2丁目21番7外

地 目：宅 地

価 格：112,000円／㎡（対前年変動率 10.90%）

位 置：守谷、1.4km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：136㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 街 路：南東4m市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率40%，容積率80%）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

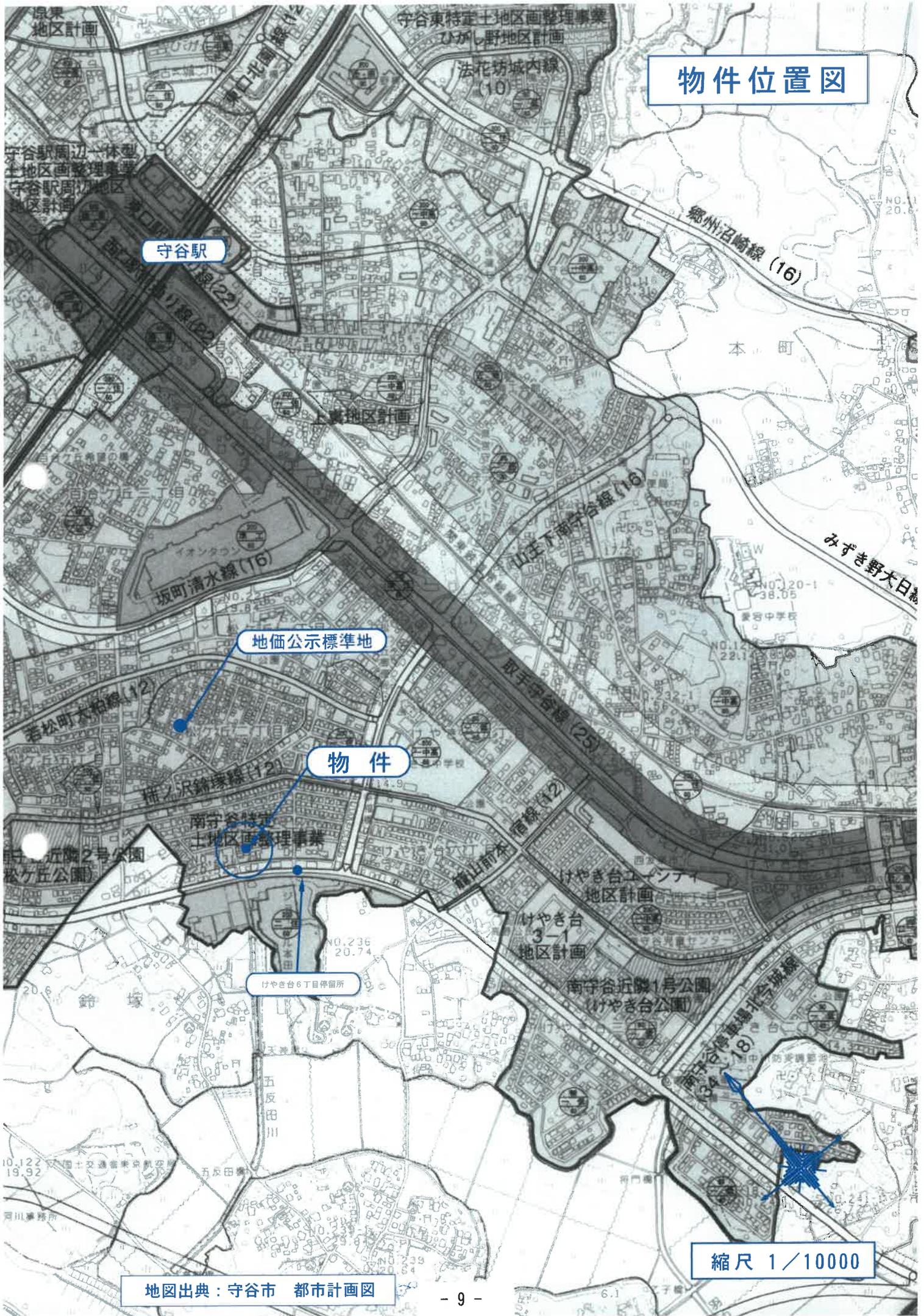
- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 公図写
- 5 測量図写
- 6 建物図面
- 7 土地建物位置関係図
- 8 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 守谷市松ヶ丘三丁目
地 番 10番23
地 目 宅地
地 積 108.02平方メートル
- 2 所 在 守谷市松ヶ丘三丁目 10番地23
家屋 番号 10番23
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建
床 面 積 1階 42.53平方メートル
2階 41.17平方メートル
地下1階 27.89平方メートル

物件位置図



守谷駅

地価公示標準地

物件

けやき台6丁目停留所

縮尺 1/10000

地図出典：守谷市 都市計画図



物件

松ヶ丘三丁目



地図出典：国土地理院地図

30 m

公 図 写



地番区域見出
松ヶ丘3丁目

請求部	所在	守谷市松ヶ丘三丁目		地番	10番23	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	昭和63年5月31日		備付年月日(原図)	補記事項	土地区画整理所在図	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月26日
水戸地方法務局取手出張所
登記官

地図整理番号：M09027
(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

測量図写

前 10-10 後 10-10 新 地積測量図

地番 10番13 10番22
10番23 10番24

土地の所在 北相馬郡一守谷町 松ヶ丘 三丁目
守谷市

座標求積表

地番	④ 10-13	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	座
測点	Xn				
K14	100.816	95.795	1552.836950	4.281	座
K9	102.309	91.782	-22.394808	4.006	座
K7	100.572	88.173	-1224.193932	12.808	座
K6	88.425	84.110	-1217.324030	6.221	座
K13	86.099	89.879	1113.690689	15.861	座
		密面積	202.614869		
		密面積	101.3074345		
		密面積	101		

地番	④ 10-22	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	座
測点	Xn				
K13	86.099	89.879	-1550.322871	6.771	座
K11	83.567	96.159	1187.948286	16.044	座
K12	98.453	102.143	1761.864607	6.774	座
K14	100.816	95.795	-1183.451430	15.861	座
		密面積	216.038532		
		密面積	108.0192960		
		密面積	108		

地番	④ 10-23	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	座
測点	Xn				
K11	83.567	96.159	-1444.019703	0.350	座
K3	83.436	96.484	-59.144692	1.285	座
K4	82.954	97.675	-232.075800	5.060	座
K9	81.060	102.367	1947.354454	16.226	座
K10	95.116	108.419	1872.721387	6.351	座
K1	98.393	102.467	239.465379	0.346	座
K12	98.453	102.143	-1508.243538	16.044	座
		密面積	216.057487		
		密面積	108.0287435		
		密面積	108		

地番	④ 10-24	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	座
測点	Xn				
K9	81.060	102.367	-1794.800611	6.621	座
K3	78.583	108.507	1382.813208	16.405	座
K2	93.804	114.626	2009.737658	6.623	座
K10	96.116	108.419	-1381.681736	16.226	座
		密面積	216.058519		
		密面積	108.0282555		
		密面積	108		



境界	境界線の種類
①	石
②	プラスチック杭
③	コンクリート杭
④	金属釘

縮尺 1/250

申請人

4日作製

H 7 8 7

製作者 土地調査士 家原 隆夫
茨城県土地家屋

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月26日 水戸地方支庁登記所

登記官

地図整理番号: M09028

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成9年10月2日

整理番号 **808406** 各階平面図

家屋番号 10番23

建物の所在 北相馬郡守谷町松ヶ丘3丁目10番地23

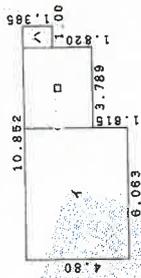
守谷市

建物図面写

建物表示登記図面



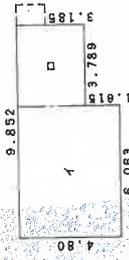
1階



求積表

1	6.063 x 4.80	=	29.10240
□	3.789 x 3.185	=	12.067865
△	1.00 x 1.365	=	1.36500
△			42.535365
床面積			42.53 m ²

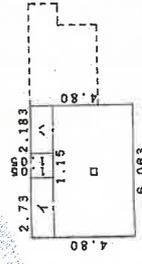
2階



求積表

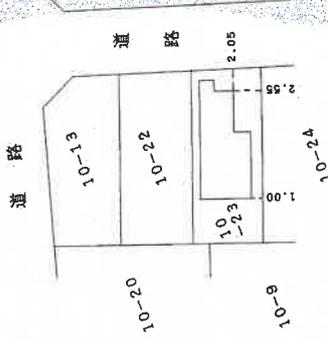
1	6.063 x 4.80	=	29.10240
□	3.789 x 3.185	=	12.067865
△			41.170365
床面積			41.17 m ²

地下1階



求積表

1	2.73 x 1.05	=	2.8665
□	6.063 x 3.75	=	22.73825
△	2.183 x 1.05	=	2.29215
△			27.89690
床面積			27.89 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月26日 水戸地方法務局取手出張所 登記官

登記官

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

事件番号 令和7年(又)28号

19-2

19-19

18-2

33



10-11

10-13

10-20

幅員約6m市道(4398号線)
舗装あり・建基法42条1項道路

10-22

11-8

物件1

物件2

10-23

カーポート

10-9

10-24

31

公衆用道路721㎡
守谷市所有

10-18

10-15

10-16

建物間取図

物件番号	2
種類	居宅

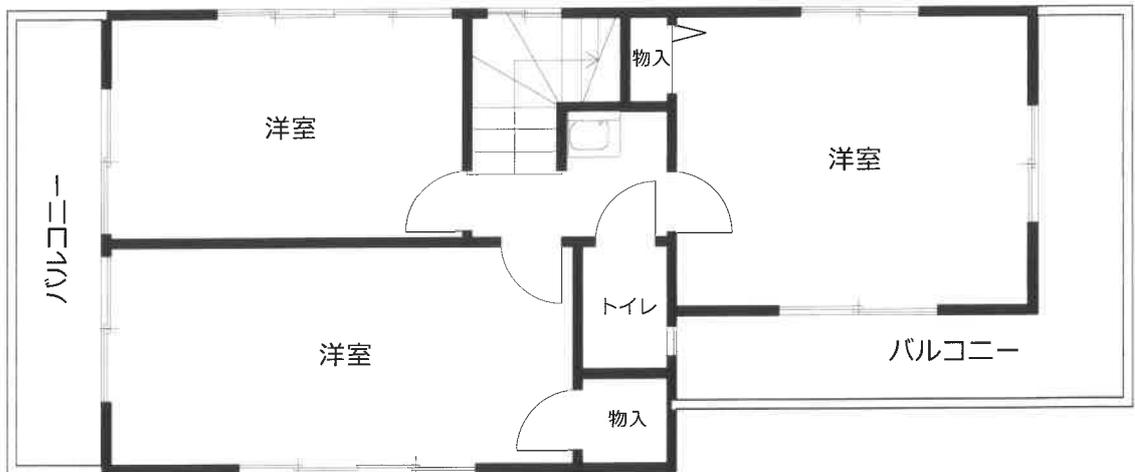
1階平面図

床面積： 42.53 m² (登記に同じ)



2階平面図

床面積： 41.17 m² (登記に同じ)



地下1階平面図

床面積： 27.89 m² (登記に同じ)



縮尺約 1 / 80